

**Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft gebaut. Jetzt bezugsbereit.**



**Objektnummer: 5612/208**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,91 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	98,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	42,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	208,43 €
USt.:	41,69 €
Provisionsangabe:	

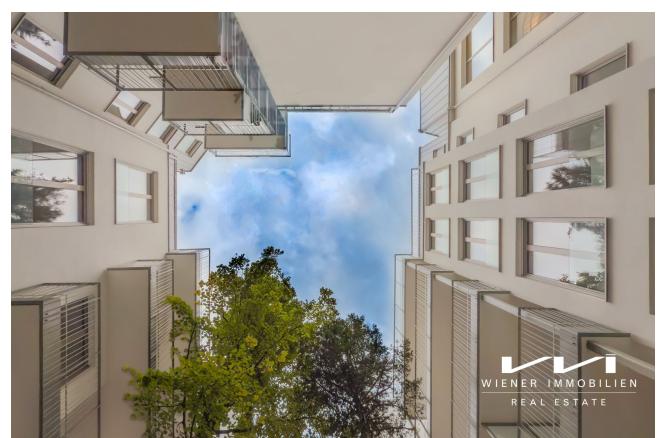
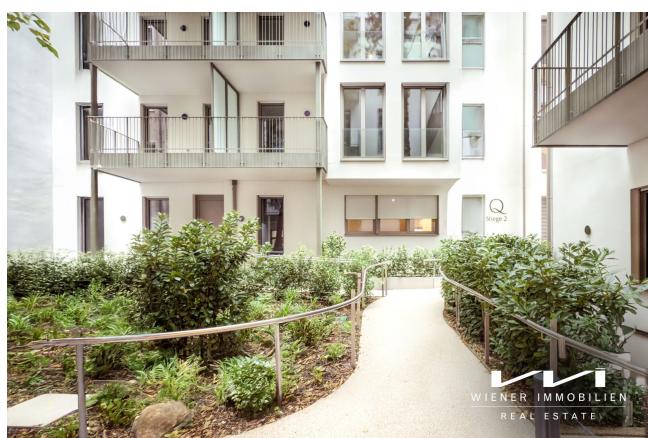
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

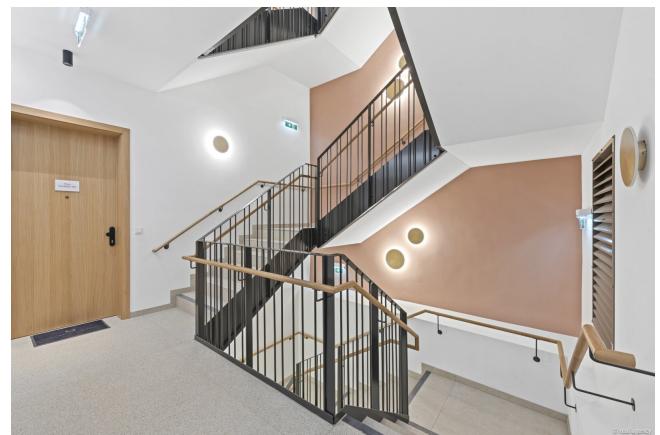
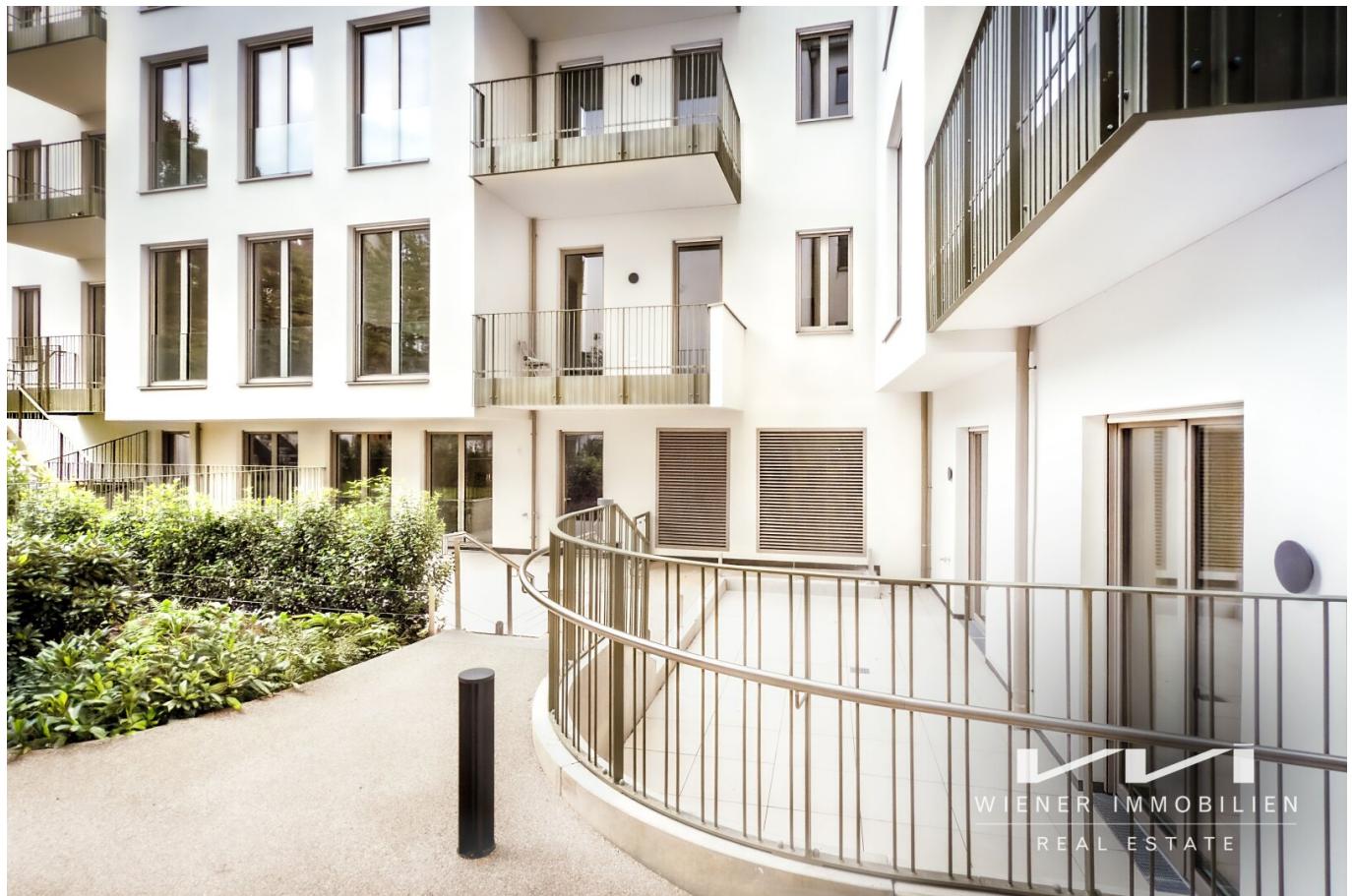
## Ihr Ansprechpartner

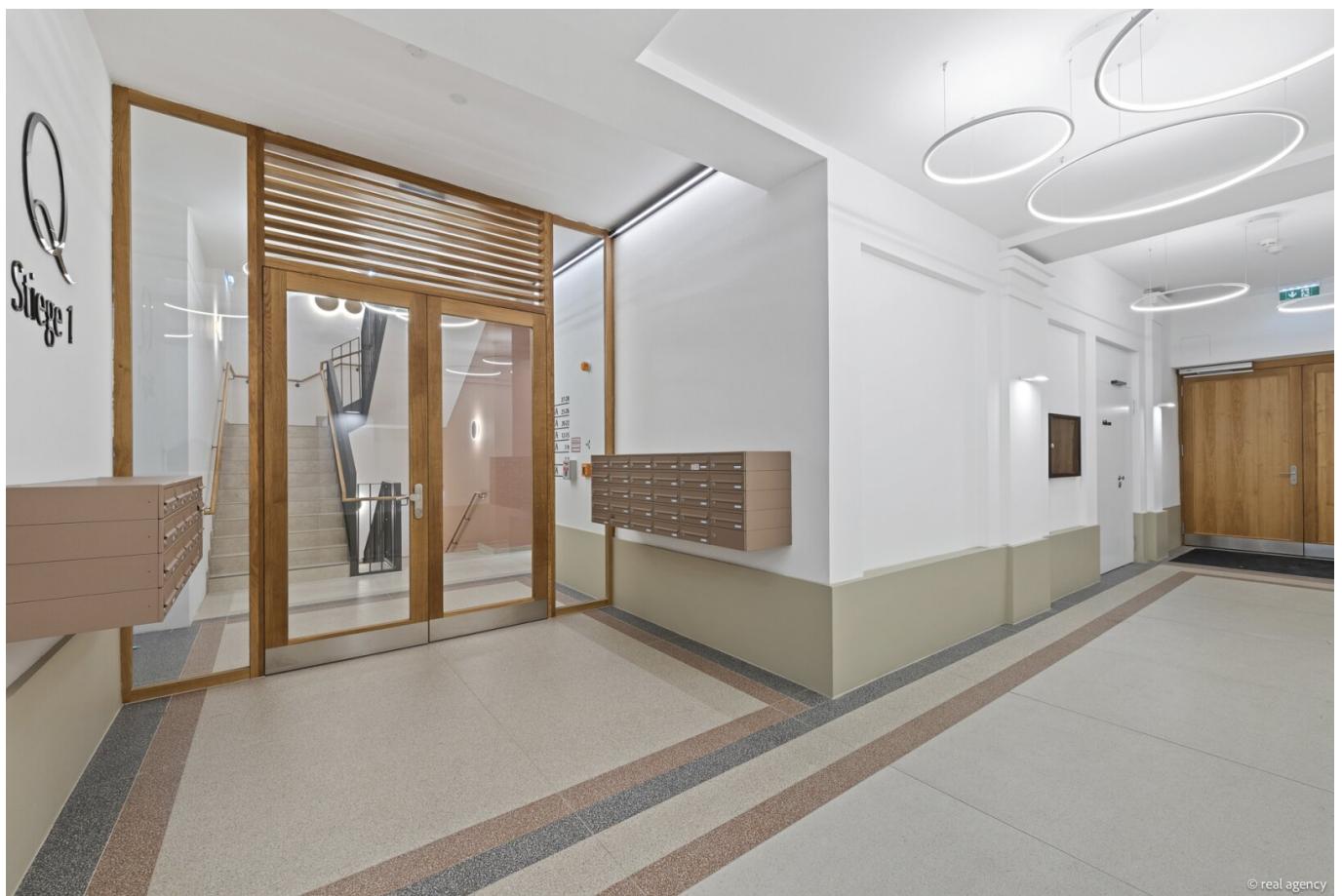


**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1





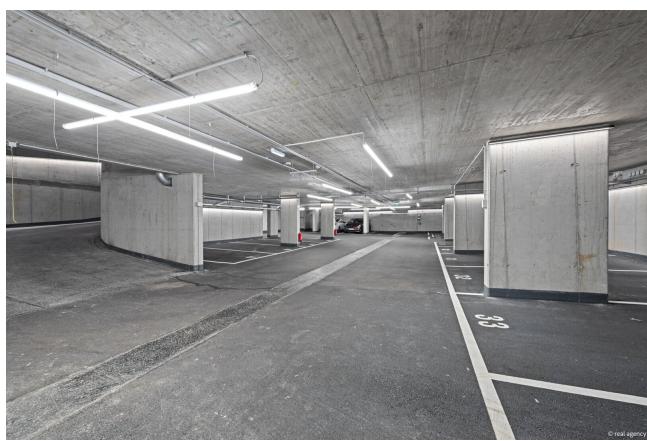


© real agency





© real agency



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

---

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo  
www.wi.immo



QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 201

Erdgeschoß

Fav. 58-60, Stiege 2

Top	201
01 Eingang/Card.	9,44 m <sup>2</sup>
02 WC	3,62 m <sup>2</sup>
03 WC	2,32 m <sup>2</sup>
04 Büro	57,42 m <sup>2</sup>
05 Gang	6,24 m <sup>2</sup>
06 Abstellraum	7,83 m <sup>2</sup>
07 Kü / Sozialraum	12,04 m <sup>2</sup>
<b>büro</b>	<b>98,91 m<sup>2</sup></b>
08 Garten	42,19 m <sup>2</sup>
09 Garten	14,63 m <sup>2</sup>
10 Terrasse	18,30 m <sup>2</sup>



Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE  
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wiimm.com



0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand:  
2025-01-16



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben und Co-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten vorliegen können, der Plan stellt nur eine Orientierung und nicht die Ausführungen dar. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Erfüllungsering, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

**Q**

QUARTIER STARHEMBERG

**Erdgeschoß**  
Geschößpläne  
Fav. 58-60, Stiege 2

**TOP 201**

Büro 98,76 m<sup>2</sup>  
Terrasse 24,79 m<sup>2</sup>  
Garten 39,65 m<sup>2</sup>

**TOP 202**

Wohnraum 105,53 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,97 m<sup>2</sup>  
Garten 39,51 m<sup>2</sup>

**TOP 203**

Wohnraum 88,20 m<sup>2</sup>  
Terrasse 19,09 m<sup>2</sup>  
Garten 56,38 m<sup>2</sup>  
Weg 14,16 m<sup>2</sup>

Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch revidender Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Moblierung ist nicht Bestandteil des Lebenschanges und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m  
M = 1:150 bei Format DIN A3

Planstand:  
2023-09-04



Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60

Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31

Stiege 3-5



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

N

Planstand:  
2023-03-30

**Exklusivvertrieb**



WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wi.immo



# Objektbeschreibung

## Quartier Starhemberg - Gut behütet wohnen

Im Herzen des 4. Bezirks, direkt an der Favoritenstraße zwischen Theresianum und Alois-Drasche-Park, **entstand** ein außergewöhnliches Wohnensemble: das historische Wohnquartier Starhemberg - **jetzt vollendet und bezugsbereit**.

Das Quartier umfasst fünf Baukörper, darunter vier revitalisierte Gründerzeithäuser und die ikonische Hutfabrik. Im Mittelpunkt: ein weitläufiger, wunderschön begrünter Innenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt neue Maßstäbe setzt.

## Exklusive Lage im Herzen eines der begehrtesten Wiener Wohnbezirke

- Hervorragende öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, mehrere Straßenbahnlinien sowie S-Bahn. Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Erstklassige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.
- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés, traditionellen Wirtshäusern und vielem mehr.
- Zahlreiche renommierte Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper-Schule, Volksschule St. Elisabethplatz u. a.

## Das Office/ Die Ordination

- + Großzügiger, offener Raum mit ca. 57m<sup>2</sup> (Unterteilung wäre möglich)
- + separate Küche & Sozialraum mit anschließender Terrasse
- + ca. 8m<sup>2</sup> großer Abstell-/Serverraum
- + Zwei separate Toiletten
- + ca. 40m<sup>2</sup> SW ausgerichteter Eigengarten
- + ca. 25m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich in den grünen Innenhof neigt

## Die Ausstattung

- + hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)
- + Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- + Hauseigene Sat-Anlage
- + Video-Gegensprechanlage
- + Klimaanlage
- + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen plus Möglichkeit zur E Ladestation

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 141,07 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 78,37 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 28,50 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 14,25 zzgl. 10 % Ust

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap